

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meloni Moira, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

*Codice fiscale: 09339391006*

contro

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.500,00</b> .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del 27/04/2021, il sottoscritto Arch. Meloni Moira, con studio in Via Don Bosco, 12 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email info@architettomeloni.com, PEC mo.meloni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Segni (RM) - Via Delle Mele 1^ Traversa, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Box auto di 35mq circa, posto al piano seminterrato di edificio condominiale ( 3 piani fuori terra) sito nel Comune di Segni, Via Delle Mele 1^ Traversa, zona residenziale periferica rispetto al centro storico del paese. L'accesso al box avviene da cortile condominiale con ingresso carrabile su Via Delle Mele 1^ Traversa.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Segni (RM) - Via Delle Mele 1^ Traversa, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

## CONFINI

Il box auto sub 25 risulta confinare a sud est con terrapieno, a nord ovest con galleria di accesso ai box condominiali ( sub 1), a sud ovest box sub 26, a nord est con box sub 24.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2011 al 21/10/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 925, Sub. 25 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 Rendita € 81,34 Piano S1
Dal 21/10/2013 al 31/08/2021		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 925, Sub. 25 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 Superficie catastale 40 mq Rendita € 81,34 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	925	25		C6	4	35	40 mq	81,34 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in data 6.09.2021 e la planimetria catastale estratta, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati. La difformità consiste nella assenza di tramezzo di separazione interno al box che avrebbe dovuto dividere uno spazio cantina dallo spazio di parcheggio. Tale difformità non essenziale, non incide sulle caratteristiche catastali presenti in visura.

### **PRECISAZIONI**

---

Per una efficace individuazione del bene, appare necessario precisare che l'indirizzo del compendio pignorato va specificato come segue Via Delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa, poichè la strada Via Delle Mele è caratterizzata da diverse diramazioni rappresentate appunto da traverse alle quali è stata attribuita specifica toponomastica.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

---

L'accesso al box avviene da galleria condominiale di accesso ai garages, con ingresso da spazio cortile condominiale, ingresso carrabile da via delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù o usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Altezza interna utile: 2.65m

Str. verticali: intelaiatura travi e pilastri in c.a. con tamponature in muratura

Solai: laterocemento

Pareti esterne ed interne: rifinite e tinteggiate

Pavimentazione interna: klinker

Infissi esterni ed interni: badculante in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in canalina a vista

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2011 al 21/10/2013		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONINO PRIVITERA	21/03/2006	36350	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/10/2013		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ANTONINO PRIVITERA	21/10/2013			54068	34105
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 10/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO**  
Trascritto a VELLETRI il 04/03/2021  
Reg. gen. 1137 - Reg. nart. 851



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile risulta ricadente in area di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale 351 del 29.05.2007: ISOLATI URBANI CONSOLIDATI AD ATTUAZIONE DIRETTIVA - UDC art. 48 Capo 2° Titolo V - NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta edificato con PC nr. 2/2007 del 9.02.2007, risulta inoltre ottenuto per lo stesso immobile PC 5/2008 del 18.03.2008 ( per variazioni distributive e nei prospetti esterni); il 4.03.2011 risulta presentata DIA in variante al PC 2/2007 (per aumento delle unità immobiliari, diversa distribuzione interna e ubicazione di lucernari in copertura);

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in data 6.09.2021 e la planimetria catastale estratta, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati. La difformità consiste nella assenza di tramezzo di separazione interno al box che avrebbe dovuto dividere uno spazio cantina dallo spazio di parcheggio. Inoltre l'altezza utile interna risulta pari a 2.65m, mentre nella planimetria catastale risulta indicata una altezza pari a 2.50 e nella planimetria edilizia risulta indicata una altezza pari a 2.70. Tali difformità non essenziali, non incidono sulla destinazione d'uso, non aumentano il carico urbanistico assentito e potranno essere sanate con la predisposizione di pratica edilizia CILA art. 6bis DPR 380/2001 e s.m.i., per diversa articolazione degli spazi interni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.000,00

Come certificato dal Custode Delegato Avv. Emanuela Volani, ( vedi verbale di sopralluogo del 5.08.2021)risultano spese annue dovute per un importo pari ad € 1.000,00 e ammontare pregresso docuto pari ad € 2.00,00( pagamento rateale in corso.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Segni (RM) - Via Delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa, piano S1  
Box auto di 35mq circa, posto al piano seminterrato di edificio condominiale ( 3 piani fuori terra) sito nel Comune di Segni, Vai Delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa, zona residenziale periferica rispetto al centro storico del paese. L'accesso al box avviene da cortile condominiale con ingresso carrabile su Via Delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 925, Sub. 25, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 31.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Segni (RM) - Via	42,00 mq	750,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00

Delle Mele 1^ Traversa, piano S1					
					Valore di stima: € 31.500,00

Valore di stima: € 31.500,00

**Valore finale di stima: € 31.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, li 10/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Meloni Moira



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 DIFFORMITA' RISCONTRATE
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Planimetrie catastali - PLN CATASTALE F41 P925 S25
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA CATSTALE F41 P925 S25
- ✓ Visure e schede catastali - ESTRATTO DI MAPPA F41
- ✓ Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO F41 P925

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Segni (RM) - Via Delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa, piano S1  
Box auto di 35mq circa, posto al piano seminterrato di edificio condominiale ( 3 piani fuori terra) sito nel Comune di Segni, Via Delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa, zona residenziale periferica rispetto al centro storico del paese. L'accesso al box avviene da cortile condominiale con ingresso carrabile su Via Delle Mele 1<sup>^</sup> Traversa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 925, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadente in area di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale 351 del 29.05.2007: ISOLATI URBANI CONSOLIDATI AD ATTUAZIONE DIRETTIVA - UDC art. 48 Capo 2° Titolo V - NTA.

**Prezzo base d'asta: € 31.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Segni (RM) - Via Delle Mele 1 <sup>^</sup> Traversa, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 925, Sub. 25, Categoria C6	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto di 35mq circa, posto al piano seminterrato di edificio condominiale ( 3 piani fuori terra) sito nel Comune di Segni, Vai Delle Mele 1 <sup>^</sup> Traversa, zona residenziale periferica rispetto al centro storico del paese. L'accesso al box avviene da cortile condominiale con ingresso carrabile su Via Delle Mele 1 <sup>^</sup> Traversa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		